

Per la casa «pagella verde» virtuale

Assai diffuse le valutazioni messe a punto in modo approssimativo o senza sopralluoghi

**Eleonora Della Ratta
Cristiano Dell'Oste
Francesca Milano**

«La certificazione energetica? Vengo a casa sua e in un'ora o due faccio i rilievi, poi nel giro di dieci giorni le preparo l'attestato». La voce all'altro capo del telefono è gentile. Risponde Alberto V., ingegnere di Roma, individuato su uno dei siti che riportano elenchi di tecnici specializzati. Descrive a grandi linee la procedura e ipotizza i costi. «Con 400 euro più Iva facciamo tutto... Per questo tipo di atti burocratici le misurazioni che si fanno sono approssimative. Sa come vanno queste cose, no?».

Peccato che gli obiettivi della certificazione - obbligatoria per le compravendite effettuate dal 1° luglio - non siano semplicemente burocratici. Nelle intenzioni del legislatore nazionale, sulla scorta della direttiva europea 2002/91/CE, la "pagella verde" è il primo passo per promuovere una graduale riqualificazione del patrimonio edilizio.

Una prova sul campo ad ampio raggio, però, dimostra che le cose non stanno così. Il Sole 24 Ore ha contattato 200 tecnici abilitati alla certificazione energetica sparsi in tutta Italia, dicendo di dover vendere tre tipi di im-

obili: un appartamento, una villetta e un piccolo capannone. L'analisi delle risposte porta alla luce diversi aspetti interessanti. I tempi, innanzitutto: tutti i tecnici si dicono in grado di completare la pratica entro tre settimane e molti promettono di preparare l'attestato entro tre o quattro giorni dal sopralluogo. E poi i costi, mediamente al di sotto dei 500 euro, anche se la parcella può raddoppiare per chi non possiede almeno la planimetria dell'edificio (si veda il grafico a fianco).

A livello operativo, la certificazione si dimostra una materia tutto sommato nuova e difficile da maneggiare. L'emanazione delle Linee guida nazionali - in vigore

dal 25 luglio scorso - e l'intreccio tra norme nazionali e leggi regionali rende la procedura piuttosto complicata. Capita così di vedere studi di architettura che si appoggiano a ingegneri per la parte tecnica. E capita anche di sentirsi chiedere un supplemento di studio. Paolo S., geometra romano, ammette: «Dopo l'estate non ho ancora fatto certificati con le nuove regole. Sto studiando la procedura in questi giorni. Se la sua richiesta non è urgente possiamo risentirci tra qualche settimana».

Molto più grave, però, è il ca-

so di chi si dice pronto a certificare l'edificio senza neanche vederlo. Sui 200 tecnici interpellati, 16 promettono di fare a meno del sopralluogo, mentre altri sei si tengono sul vago spiegando «sarebbe meglio» ispezionare l'immobile.

«Se mi manda i documenti, posso fare tutto da casa nel giro di 12 ore», dice ad esempio Angelo S., ingegnere friulano. «Non ci sono problemi a redigere il certificato senza effettuare un sopralluogo», conferma Andrea D., ingegnere di Perugia. E Valter A., architetto milanese, testimonia di una prassi relativamente diffusa: «Io un sopralluogo lo faccio sempre, almeno per verificare le superfici trasparenti (le finestre, ndr), ma so di colleghi che certificano anche senza vedere l'alloggio».

Affermazioni come queste fanno sorgere più di un dubbio sulla credibilità delle "pagelle verdi", perché accanto a chi garantisce certificati virtuali c'è anche chi si mostra molto scrupoloso fin dal primo contatto telefonico. Mauro C., di Catania, ad esempio, spiega come verrà misurata la capacità isolante dei muri: «Faremo rilievi sulla trasmittanza delle strutture opache e lasceremo un piccolo apparecchio per due

o tre giorni nell'edificio, in modo da rilevare i dati in situazioni diverse». Mentre Pamela P., architetto romano, si offre di fare un primo sopralluogo - gratuito e senza impegno - soltanto per avere un'idea dell'edificio e capire come procedere.

Al di là delle modalità di redazione, un altro capitolo caldo riguarda l'obbligatorietà della certificazione in caso di compravendita. La normativa nazionale (il Dlgs 192/2005) chiede che tutte le unità immobiliari trasferite a titolo oneroso siano dotate dell'attestato, diversamente dal testo precedente che chiedeva l'allegazione. A complicare il quadro, poi, si sono aggiunte le Linee guida, che consentono di fare a meno dell'attestato se si dichiara che l'immobile è in classe G e consuma molta energia.

Con il risultato che - tolti i casi in cui è la legge regionale a imporre l'allegazione e a prevedere sanzioni - sul punto c'è una certa confusione. Addirittura, tra i tecnici interpellati ce ne sono otto secondo i quali «la certificazione dipende dal notaio» oppure «è a discrezione del notaio». Il che, ovviamente, non è vero. Ma è anche attraverso equivoci come questi che passa la via italiana alla certificazione energetica.

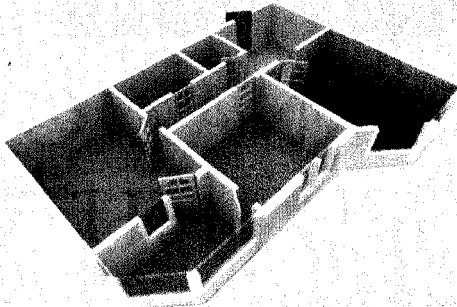
© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'inchiesta tra 200 «addetti a lavori»

I risultati sui tre casi-tipo sottoposti dal Sole 24 Ore ai tecnici abilitati alla certificazione energetica in tutta Italia

L'APPARTAMENTO



Un alloggio di 70 metri quadrati, collocato al secondo piano di un condominio di sette piani, con 48 unità immobiliari. Il riscaldamento è centralizzato con caldaia a metano e sono stati installati i doppi vetri

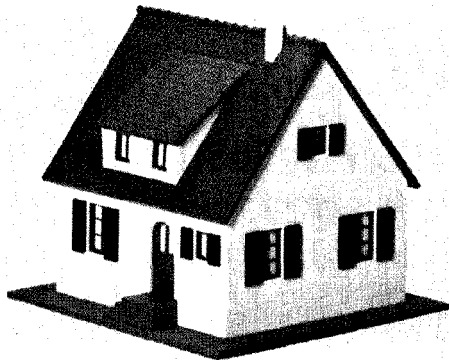
403 euro

Il prezzo medio
Dal minimo di 200 euro più Iva (rilevato a Sassari) al massimo di 800 euro (a Genova e Palermo), la parcella richiesta per certificare un alloggio di medie dimensioni varia molto. Alcuni tecnici suggeriscono di certificare tutto il condominio

6 giorni

Il tempo medio
Dal momento del sopralluogo al rilascio del certificato occorre un tempo variabile da un minimo di due a un massimo di 20 giorni. Anche chi si appoggia a ingegneri esterni allo studio si dice disponibile ad avviare la procedura entro pochi giorni

LA VILLETTA



Una costruzione monofamiliare di 250 metri quadrati, su due livelli, con caldaia a gasolio. Due anni fa è stato coibentato il tetto. Nel cortile c'è un magazzino con garage di 40 metri quadrati, non riscaldato

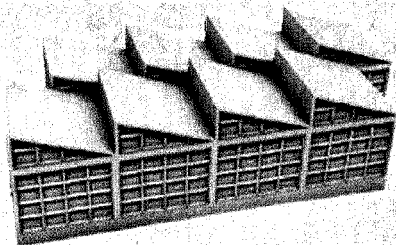
505 euro

Il prezzo medio
Certificare una piccola costruzione è mediamente più costoso che operare su un singolo alloggio: si va dai 250 euro rilevati a Bari ai 1.200 di Isernia. Alcuni tecnici applicano una tariffa di 2 euro al metro quadrato, altri procedono per fasce dimensionali

7 giorni

Il tempo medio
I tempi non si allungano in modo significativo per una villetta anziché un alloggio. È fondamentale, però, fornire ai certificatori una documentazione adeguata: planimetria, libretto caldaia e, se possibile, i dati sul tetto elaborati in occasione della coibentazione

IL CAPANNONE



Un piccolo edificio a destinazione produttiva, di 450 metri quadrati, al cui interno si trova anche un ufficio di 20 metri quadrati. L'ufficio è dotato di riscaldamento, il capannone no

515 euro

Il prezzo medio
Il fatto che solo l'ufficio sia riscaldato crea qualche dubbio operativo ai certificatori, ma il prezzo finale non si rivela troppo elevato. Il prezzo più basso rilevato è a Catania (250 euro), il più alto a Roma e Milano (1.000)

7 giorni

Il tempo medio
Anche in questo caso, i tempi medi non variano. Chi non ha i documenti, però, rischia di andare oltre i 10 giorni, vista la maggiore dimensione dell'edificio. C'è anche chi suggerisce di eliminare il riscaldamento dall'ufficio, così da non dover certificare il capannone

Immobili

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Poca sensibilità. Spesso i cittadini ignorano i possibili risparmi legati all'efficienza

Mosaico locale. Le regioni hanno dettato metodi di misurazione e obblighi diversi

ATTESTATO COMUNE

Alcuni tecnici, interpellati dai clienti, propongono una certificazione unica per tutto il palazzo. Ma è possibile una certificazione energetica condominiale? Nei fatti no, anche se può essere vantaggioso che la certificazione sia richiesta con delibera dell'assemblea condominiale ed eseguita in tutti i piani da un solo certificatore. Infatti le caratteristiche della caldaia comune e, in genere, quelle delle pareti sono analoghe. Tuttavia andranno differenziate le prestazioni degli appartamenti più esposti al freddo (come l'ultimo piano) e quelle degli alloggi meglio coibentati (perché per esempio, con doppi vetri). Una certificazione veramente comune sarà fattibile solo per gli appartamenti ai piani intermedi con esposizione al sole e dimensioni simili. Queste le prescrizioni nazionali, che mutano però nelle regioni con certificazioni autonome (Lombardia, Emilia, Piemonte, Liguria, Alto Adige).

G. T.